Année 1954. — N° 20. Le numéro : 15 francs. 20 Juillet 1954.

JOURNAL OFFICIEL

DE LA REPUBLIQUE FRANÇAISE

AVIS ET RAPPORTS DU CONSEIL ÉCONOMIQUE

ABONNEMENTS : METROPOLE ET FRANCE D'OUTRE-MER : 250 fr.; ETRANGER : 450 fr.
(*Compte chèque postal :* 9063.13, Paris.)

PRIÈRE DE JOINDRE LA DERNIÈRE BANDE aux renouvellements et réclamations | DIRECTION, RÉDACTION ET ADMINISTRATION QUAI VOLTAIRE, N° 31, PARIS-7e | POUR LES CHANGEMENTS D'ADRESSE AJOUTER 20 FRANCS

SESSION DE 1954

Séance du 6 Juillet 1954.

SOMMAIRE

Propositions de loi nos 1594 et 5122 tendant à permettre aux usagers des locaux à usage professionnel ou à usage mixte de céder à leur successeur le bénéfice du maintien dans les lieux (1).

PROPOSITIONS DE LOI Nos 1594 ET 5122 tendant à permettre aux usagers des LOCAUX à usage PROFESSIONNEL ou à usage mixte de CEDER à leur successeur le bénéfice du MAINTIEN DANS LES LIEUX

(*Question dont le Conseil économique s'est saisi lui-même, par application de l'article 1er de sa loi organique du 20 mars 1951 et de l'article 27 de son règlement intérieur*).

1° Rapport présenté, au nom du Conseil économique, par M. Charles Ramarony.

Le 11 mai 1954 le Conseil économique a décidé de se saisir, en application de l'article 1er de sa loi organique du 20 mars 1951, de la proposition de loi n° 1594 du 16 novembre 1951 de MM. Lafay, de Moro-Giafferri et autres tendant à autoriser les usagers des locaux professionnels à céder à leur successeur le bénéfice de leur maintien dans les lieux.

En fait cette proposition n° 1594 paraît être caduque et avoir été remplacée par une proposition n° 5122, ayant quasi les mêmes auteurs et déposée le 17 décembre 1952.

Cette proposition de loi a pour but, par dérogation à l'article 17 de la loi du 1er septembre 1948, d'autoriser l'occupant maintenu dans les lieux à céder le bénéfice du maintien dans les lieux à qui lui succède dans l'exercice de la profession qu'il exerçait lui-même.

Elle n'est d'ailleurs pas la seule qui ait été déposée en la matière. Nous trouvons, en effet, à ce sujet la proposition n° 1375 du 6 novembre 1951 déposée par M. Haumesser, cette dernière autorisant la cession même pour les professionnels entrés dans les lieux après le 1er septembre 1948; la proposition de loi n° 3147, rectifiée en date du 1er avril 1953, de MM. Gautier, Marcel Cachin, Mme Rabaté, MM. Cristofol, Pierre Cot et les membres du groupe communiste et ceux du groupe des républicains progressistes.

Les observations ci-après s'appliquent à l'ensemble de ces textes.

La question qui se posait était donc pour le Conseil économique de décider s'il y avait lieu pour lui de formuler un avis favorable ou défavorable à la cessibilité du maintien dans les lieux des locaux professionnels.

Après un examen approfondi de la question, le Conseil a été amené à conclure qu'il y a lieu de donner un avis défavorable à ces propositions et il reste à en exposer les raisons.

Le but de ces diverses propositions de loi est de remédier à certaines situations à vrai dire, dignes d'intérêt.

On vise surtout certaines professions libérales et au premier chef les offices ministériels : un notaire, un avoué veut céder sa charge, son étude, il ne peut le faire qu'en cédant la jouissance des locaux dans lesquels il exerce sa profession — or, il n'a pas de bail, il n'a que le bénéfice du maintien dans les lieux — donc il faut l'autoriser à céder celui-ci — mais, comme il est difficile de limiter à ces professions l'application du texte, on a été amené à vouloir permettre la cessibilité du maintien à tous les professionnels.

Le Conseil économique a estimé tout d'abord que ces propositions de loi ouvraient la porte à la *spéculation*.

(1) Les délibérations du Conseil économique sur cette question figurent au *Bulletin du Conseil économique* n° 24, du 7 juillet 1954.

La loi du 1er septembre 1948 a cherché à y faire obstacle. Dans ce but elle a, par son article 78, rigoureusement interdit la sous-location et la cession de bail — l'article 17 a fait du maintien dans les lieux un droit incessible et exclusivement attaché à la personne.

La loi n'a laissé qu'une fissure, l'échange de l'article 79, qui, malgré l'intérêt qu'il peut présenter, n'en a pas moins donné lieu à des abus spéculatifs qu'on ne peut que déplorer.

Ces précautions deviendraient vaines en cas de cessibilité des locaux professionnels.

Sous prétexte de céder une entreprise professionnelle, on cédera un logement et, comme le prix de la cession de l'entreprise est libre, on légaliserait la cession du logement à un prix librement débattu.

En fait, d'ailleurs, l'acquéreur de l'entreprise pourrait ne pas continuer l'exercice de la profession: la sanction étant la nullité de la cession, peu de propriétaires voudront subir les frais et les lenteurs d'un procès aboutissant au mieux à l'obtention d'un jugement d'expulsion qu'ils ne pourront faire exécuter.

La loi aura ainsi donné un moyen de permettre les cessions d'appartements moyennant finances, sans possibilité pratique d'une sanction efficace.

D'autre part, le Conseil économique a estimé que la proposition de loi 1594 ou 5122 posait en réalité la *question de la « propriété professionnelle »*.

La preuve en a été donnée au cours des travaux de sa commission des travaux publics, de la reconstruction et de l'urbanisme, à laquelle la proposition de loi avait été renvoyée. La commission avait en effet tout d'abord accepté, sur un amendement de M. Colleville, qu'une exception pouvait être faite à l'incessibilité du maintien dans les lieux lorsque la profession y étant exercée intéressait le fonctionnement d'un service public et que l'absence de cessibilité pouvait compromettre celui-ci.

Elle a alors été saisie de deux contre-projets de MM. Wolff et Tisserand tendant à étendre la possibilité de cession et sollicitée par de multiples organisations professionnelles demandant que la même faveur leur fût faite.

Il était ainsi démontré que c'était bien toute la question de la propriété professionnelle qui était posée.

La commission a été également sollicitée d'entendre des délégations des diverses professions intéressées et elle a pensé qu'il était préférable, pour ne pas reculer jusqu'à une date indéterminée la fin de ses travaux, de demander au comité national de liaison et d'action des classes moyennes de résumer dans une note le point de vue de ces professionnels. Cette note, présentée au nom du comité national des classes moyennes par M. Tisserand, reconnait la complexité du problème et paraît bien devoir être interprétée en ce sens que la question n'est pas susceptible d'une solution immédiate.

La commission a alors décidé qu'il n'y avait pas lieu de prendre en considération les contre-projets de MM. Wolff et Tisserand, mais au contraire de faire sien un amendement déposé par le groupe des travailleurs C. G. T.-F. O. auquel déclarait se rallier M. Compeyrot auteur d'un amendement dans le même sens, amendement qui tendait à la suppression de l'exception susdite, tendant à autoriser la cession du maintien dans les lieux au profit des officiers ministériels dans certaines conditions.

La décision de la commission — et elle a été suivie par le Conseil économique par 110 voix contre 28 et 13 abstentions — a été motivée par le désir de ne pas se prononcer par un biais sur la « propriété professionnelle ». Cette question demande une étude approfondie, elle soulève en effet de nombreux problèmes, les uns d'ordre juridique: restriction de la liberté des contrats et rétroactivité de la loi; les autres d'ordre économique: possibilité de détournement des capitaux privés de la construction, répugnance possible des propriétaires à louer à des professionnels et par suite gêne dans l'exercice des professions — enfin d'ordre social: consolidation des situations acquises, difficultés plus grandes d'établissement des jeunes — problèmes dont l'importance est considérable et qui ne peuvent être abordés qu'après un étude complète et approfondie, insusceptible d'être effectuée à l'occasion d'une loi de circonstance.

C'est pour ces motifs que le Conseil économique émet un avis tendant à la non prise en considération des propositions de loi nos 1594 et 5122, laissant le soin à son bureau de donner telle suite qu'il estimera opportune à la question de l'étude de la « propriété professionnelle », le jour où elle serait posée devant le Parlement.

2° Avis formulé par le Conseil économique dans sa séance du 6 juillet 1954, sur les propositions de loi nos 1594 et 5122 tendant à permettre aux usagers des locaux à usage professionnel ou à usage mixte de céder à leur successeur le bénéfice du maintien dans les lieux.

Le Conseil économique,

Vu sa résolution en date du 11 mai 1954, par laquelle il s'est saisi des propositions de loi nos 1594 et 5122 tendant à permettre aux usagers des locaux à usage professionnel ou à usage mixte de céder à leur successeur le bénéfice du maintien dans les lieux,

Après avoir entendu le rapport présenté, au nom de sa commission des travaux publics, de la reconstruction et de l'urbanisme, par M. Charles Ramarony,

Considérant que la proposition de loi n° 1594 ou 5122, tendant à autoriser les occupants de locaux professionnels à céder le bénéfice du maintien dans les lieux, est en opposition avec la nécessité reconnue par le législateur du 1er septembre 1948 (art. 17 et 78 de la loi) d'empêcher la spéculation sur les sous-locations et cessions qui alimentent le marché noir des logements, au détriment des sans-logis et des mal-logés,

Considérant que la proposition de loi soulève par un biais la question de la propriété professionnelle, qui demande un examen approfondi, par suite de ses répercussions sociales et économiques,

Emet l'avis (1):

Qu'il n'y a pas lieu de prendre en considération les propositions de loi nos 1594 et 5122 et les autres propositions ayant pour but d'autoriser la cession du maintien dans les lieux des locaux professionnels.

(1) Le vote a été acquis au scrutin public par 110 voix contre 28 et 13 abstentions (voir le résultat en annexe p. 635).

ANNEXE

SCRUTIN

Sur l'ensemble du rapport et du projet d'avis présentés par M. Ramarony au nom de la commission des travaux publics, de la reconstruction et de l'urbanisme.

Nombre de votants..... 151

Ont voté pour..... 110
Ont voté contre..... 28
Se sont abstenus..... 13

Le Conseil économique a adopté.

Ont voté pour (110).

Groupe des activités diverses. — M. Ramarony.

Groupe de l'agriculture. — MM. d'Andlau, Barré, Bidau, Blondelle, Bonnon, Blaise (C.G.T.-F.O.), Bonjean, Bouchard, Chatras, Chauvin, Chéguil, Collet, Deleau (Jean), Desbarats, du Douet de Graville, Ferré, Forget, Génin, Guellali, Guy-Charon, Hadengue, Haniquaut (C.F.T.C.), Havard, Léonet, Lepicard, Lequertier, Milhau, Nové-Josserand, Frauli, Robin, Tardy, Uchard, Van Graefschèpe.

Groupe de l'artisanat. — MM. Lecœur, Levieux.

Groupe des associations familiales. — MM. Dary, Houist, Leroy (Louis), de Loynes, Mabit, Noddings, Mme Picard, M. Vinot.

Groupe des coopératives. — MM. Antoni, Benoist, de Laulanié, Harasse, Martin, Schatz, Viaux-Cambuzat.

Groupe des entreprises nationalisées. — MM. Bour, Le Hénaff, Lutfalla.

Groupe des entreprises privées:

Entreprises commerciales. — MM. Bertaux, Cauchois, Laguionie, Lemaire-Audoire, Paquette.

Entreprises industrielles. — MM. Auberger, Desse, Dumont, Garnier, Kruger, Mayolle, Meunier, Rogliano, Trocmé.

Groupe de la pensée française. — MM. Byé, Dumontier, Sauvy.

Groupe des sinistrés. — MM. Aroud, Barat.

Groupe des travailleurs:

C.G.C. — MM. Ducros, Le Ferme, Malterre.

C.F.T.C. — MM. Bouladoux, Braun, Cade, Espéret, Levard, Liénart, Mayoud, Paillieux, Reynaud, Mlle Tribolati, MM. Vandenbussche, Vansteleghem, Willame.

C.G.T.-F.O. — MM. Baban, Beyaert, Bonal, Bothereau, Charlot, Cucuel, Degris, Delamare, Goudy, Lafond, Neumeyer, Peeters, Richard.

Groupe de l'Union française. — MM. Bellanger, Bicheron (C.G.C.), Delavignette, Graève, Jourdain, Poilay, Rakotobé (C.F.T.C.), Serrure.

Ont voté contre (28).

Groupe de l'agriculture. — MM. Gauthier, Rius (C.G.T.).

Groupe de l'artisanat. — MM. Canonville, Chopin, Dallant, Ouvière Ressicaud, Séné.

Groupe des classes moyennes. — MM. Millot, Tisserand.

Groupe des entreprises privées:

Entreprises commerciales. — MM. Delcan (Gustave), Stoll.

Entreprises industrielles. — M. Gingembre.

Groupe des travailleurs:

C.G.T. — MM. Bouchaud, Duret, Frischmann, Furst, Mme Joannès MM. Le Brun, Leroy (André), Marion, Monjauvis, Racamond, Ruiz Subreville, Tanty.

C.T. intellectuels. — M. Wolff.

Groupe de l'Union française. — M. Djibo (C.G.T.).

Se sont abstenus (13).

Groupe des activités diverses. — M. Colleville.

Groupe de l'artisanat. — M. Boulland.

Groupe des entreprises privées:

Entreprises commerciales. — MM. Bamberger, Demmerlé, Goudaert

Entreprises industrielles. — MM. Cagniard, Charvet, Pisson, Waendendries.

Groupe de la pensée française. — M. Soula.

Groupe des travailleurs:

C.G.C. — M. Gondouin.

Groupe de l'Union française. — MM. Lawrence, Monthé.

Paris. — Imprimerie des Journaux officiels, 31, quai Voltaire.